



Technopolis Oyj

Lausunto Technopolis Oyj:n
sijoituskiinteistöjen
arvonmäärittämisestä
31.12.2013

Jukka Uusitalo
Antti Huotari
Seppo Koponen

28.1.2014



Toimeksiannon määrittäminen

Toimeksianto

- Technopolis Oyj (Technopolis) ja Realia Management Oy (Realia) ovat marraskuussa 2010 tehneet sopimuksen yhteistyöstä Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä.
- Tämän työn on tilannut Reijo Tauriainen Technopolis Oyj:stä.
- Toimeksiannon tarkoitus on antaa ns. second opinion -lausunto Technopoliksen sisäisesti tekemästä arvonmäärittämisestä taloudellista raportointia varten.
- Kansainvälisten kirjanpitostandardien (IFRS) mukaan tilinpäätökseen on määritettävä sijoituskiinteistöjen käypä arvo.
 - IAS40 on standardi, joka käsittelee sijoituskiinteistöjen arvonmäärittäystä
- Käyvän arvon määrittäminen:
 - Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuuserä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.
- Second opinion perustuu Technopoliksen sisäiseen arvonmäärittämiseen sekä Realian kohdekatselmuksiin, markkinatuntemukseen, arviointiosaamiseen ja -kokemukseen.

Lausunnon rakenne

- Toimeksiannon määrittäminen
- Arviotavien kohteiden määrittely
- Perusteet ja menettelytavat
- Kiinteistöomaisuuden arvo

Portfolion yhteenveto

31.12.2013		Käypä arvo, milj.euroa	m ²
KONSERNI		1 410,4	842 300
Suomi		981,0	617 700
	Oulu	260,5	230 100
	Pääkaupunkiseutu	278,2	111 500
	Tampere	188,0	112 100
	Kuopio	110,8	69 500
	Jyväskylä	121,0	70 300
	Lappeenranta	22,4	24 200
Liettua	Vilna	60,1	40 700
Norja	Oslo	217,0	77 300
Venäjä	Pietari	67,2	31 900
Viro	Tallinna	85,2	74 700

Perusteet ja menettelytavat

Technopoliksen sisäinen arviointimalli

- Technopolis käyttää sisäisessä arvioinnissaan pääosin tuottoarvomenetelmää (10 vuoden kassavirta-analyysi).
- Rakenteilla olevien kohteiden arvioinnissa huomioidaan lisäksi valmiusaste.
- Hyödynnettävissä olevan rakennusoikeuden arviointiin käytetään kauppa-arvomenetelmää.
- Technopolis vastaa itse kohdetietojen (nykyinen vuokrasopimuskanta, hoito- ja korjauskulut) syöttämisestä malliin ja tietojen käsittelyyn oikeellisuudesta.
- Technopolis on määrittänyt itse laskelmissa käyttämänsä kohdekohtaiset markkinavuokrat ja vajaakäyttöoletukset.
- Tuottovaatimukset laskelmiinsa Technopolis saa puolueettomilta asiantuntijayrityksiltä.

Kohdekatselmukset

- Realia on tehnyt katselmuksia 12/2010 – 12/2013 välisenä aikana seuraavissa kaupungeissa:
 - Pietari
 - Tallinna
 - Vilna
 - Helsinki
 - Tampere
 - Lappeenranta
 - Jyväskylä
 - Kuopio
 - Oulu

Realian second opinion -tarkastelu

- Realia on tarkistanut Technopoliksen arviointimallin toimivuuden vertaamalla sen antamia tuloksia Realian oman kassavirtamallin antamiin tuloksiin samoilla lähtötiedoilla ja markkinaparametreilla.
- Realia on todennut Technopoliksen arviointiprosessin ja –mallin täyttävän IFRS:n, IVS:n ja hyvän kiinteistöarviointitavan asettamat vaatimukset.
- Realia on käynyt läpi seuraavat Technopoliksen laskelmissaan käyttämät muuttujat:
 - Tuottovaatimus
 - Markkinavuokra
 - Vajaakäyttöaste
 - Hoitokulutaso
 - Korjauskulutaso
- Realia on kommentoinut laskelmia Technopolikselle siltä osin kun ne eivät Realian mielestä ole olleet markkinalähtöisiä.
- Technopolis on korjannut laskelmia Realian ehdotuksen mukaan tai perustellut heidän näkemyksen markkinaehtoisuuden.
- Realia on todennut laskelmissa käytettyjen parametrien olevan markkinaehtoisia ja laskelmien vastaavan teknisesti ja menetelmällisesti asetettuja vaatimuksia.
- Laskelmissa huomio kiinnittyi seuraaviin asioihin (kts. seuraava sivu).

Realian huomiot

Huomiot laskelmista

- Käyttöasteolettamat ovat osin korkeita. Syynä markkinatasoa korkeampiin käyttöasteisiin ovat Technopoliksen myynnin organisointi pääosin omalla henkilöstöllä, kannustinjärjestelmä ja palveluliiketoiminnan tuomat edut. Tästä on tehty olettama käyttöasteen jatkumisesta korkeana tulevaisuudessa.
- Markkinavuokraolettamat ovat useassa kohteessa korkeat. Syyt tähän ovat samat kuin mitä edellä on esitetty korkeiden käyttöasteiden perusteiksi. Lisäksi Technopoliksen muuntojoustavat kohteet ja joustavat sopimusratkaisut mahdollistavat asiakkaiden kasvun. Technopoliksen tilakanta on myös useilla paikkakunnilla keskimääräistä laadukkaampaa. Edellä mainitut tekijät yhdessä ovat mahdollistaneet nykysopimuskannan korkeat vuokratasot. Tästä on tehty olettama vuokratasojen jatkumisesta korkeana tulevaisuudessa.
- Tuottovaatimukset Technopoliksen kohteissa ovat pääosin nousseet verrattuna vuoden 2012 lopun tilanteeseen. Mielestämme kehitys on portfoliotasolla perusteltua, koska näkemyksemme mukaan tuottovaateet ovat pysyneet ennallaan vain Pääkaupunkiseudun prime ja prime miinus – kohteissa, joita ovat näkemyksemme mukaan Helsingin ydinkeskustan parhaat kohteet ja yksittäiset muiden Pääkaupunkiseudun pääosamarkkinoiden parhaat kohteet.
- Secondary -toimistomarkkinan kohteissa tuottovaatimukset ovat jonkin verran nousseet ja ainoastaan tämän kategorian parhaat kohteet ovat myytävissä, kategorian heikompiin kohteisiin ei juuri kohdistu sijoittajakiinnostusta.

- Parhaista toimistokohteista tehtäisiin näkemyksemme mukaan kauppoja aggressiivisilla tuottotasoilla, mutta näitä parhaita kohteita on erittäin harvoin myynnissä. Tämä parhaiden kohteiden kategoria on hyvin kapea ja koostuu pääasiassa Pääkaupunkiseudun prime ja osin prime miinus – kohteista. Koska prime-kohteita on erittäin harvoin tarjolla, kohdistuu melko voimakasta kysyntää myös useammin tarjolle tuleviin prime miinus –kategorian kohteisiin, pitäen niiden tuottovaatimukset toteutuneissa kaupoissa nykyisellä melko alhaisella tasolla.

Realian lausuma arvioinnista

- Markkina-arvo asettuu arviointitarkkuuden (+/-15 %) piiriin.
- Kohdekohtaiset arviot antavat riittävät ja oikeat tiedot kohteista ja markkina-arvoista ajankohtana 31.12.2013.
- Sijoituskiinteistöjen kokonaisarvo on yksittäisten kohteiden arvojen summa.
- Kaikki edellä esitetyt asiat huomioiden toteamme, että kohdekohtaiset kiinteistöarviot ovat laadittu IFRS:n ja IVS:n vaatimusten mukaisesti ja noudattaen hyvää kiinteistöarviointitapaa.

Kiinteistöomaisuuden käypä arvo 31.12.2013

Helsingissä 28.1.2014

Realia Management Oy



Jukka Uusitalo
Arviointiasiantuntija, KTM



Antti Huotari
Arviointiasiantuntija, DI
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu



Seppo Koponen MRICS
Johtaja, DI, HypZert (MLV)
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu

- Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöomaisuuden markkina-arvo huomioiden edellä mainitut asiat ajankohtana 31.12.2013 on noin

miljardi neljäsataakymmenen miljoonaa neljäsataatuhatta euroa
MEUR 1.410,4

joka jakautuu seuraavasti:

-omistuskohteiden arvo MEUR 1.351,1

-rahoitusleasingkohteiden arvo MEUR 59,3

- Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen arvo on noin **kaksikymmentäkuusi miljoonaa neljäsataa tuhatta euroa**
MEUR 26,4
- Lähes kaikki kohteet tuottavat kassavirtaa, joten tuottoarvomenetelmä on sopivin arviointimenetelmä useimpiin kohteisiin.
- Arvioinnin tarkkuus on + / - 15 %
- Arvoajankohta 31.12.2013